

～宅建主任者試験合格者の皆さんに
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2010.1.1（金）

財団法人 不動産適正取引推進機構

<http://www.retio.or.jp>

———— Monthly E-mail Magazine ————

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

新年明けましておめでとうございます。

皆様のご多幸をお祈り申し上げます。

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引主任者資格試験に合格した方々を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。

（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

昨年の試験に合格して登録した皆さんには初めての配信です。

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供し、そうでない方にも参考になるような情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目次 ※※※

- ◆ 今月の視点 ・ ・ ・ 金融政策と住宅価格インデックス
- ◆ お役立ち情報 ・ ・ ・ 宅建業法以外の法定説明事項
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 不動産部会ほか
- ◆ 地域の動き ・ ・ ・ 空き家対策あれこれ
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 建築着工が14ヵ月ぶりに前年比プラス

- ◆ 判例速報 . . . 建築中マンションの建築確認違法
- ◆ NEXT STEP . . . 宅建業電子申請システムほか
- ◆ 今月の一冊 . . . 8訂版不動産取引用語辞典

◆◇◆ 今月の視点 ◆◇◆

★☆☆ 《 金融政策と不動産価格インデックス 》 ★☆☆

日本国内ではあまり報道されなかったようですが、昨年のG20(主要20ヶ国金融サミット)では不動産価格の安定が金融政策のテーマであるという議論がなされました。中央銀行(我が国では日本銀行)の主要な役割の一つに物価の安定があります。不動産価格も広い意味で物価の一種であり、ドバイに象徴されるように、金融危機と不動産価格の変動は世界レベルで密接につながっています。そこで、各国の政府や中央銀行は、不動産価格も金融政策のターゲットのひとつにしようということになるわけですが、そのためには、不動産価格の変動や水準を的確に示す指標(インデックス)が必要になります。他の先進国では不動産価格インデックス、特に住宅インデックスの開発、提供が既に行われていますが、残念ながら日本では立ち後れています。住宅インデックスは金融政策だけでなく、不動産市場の活性化のためにも有用なツールであり、早期の開発、提供が望まれます。

◆◇◆ お役立ち情報 ◆◇◆

★☆☆ 《 宅建業法以外の法定説明事項 》 ★☆☆

不動産業者の説明義務と言えば、宅地建物取引業法(宅建業法)第35条が真っ先に思い浮かぶわけですが、不動産取引においては、それ以外の法律に基づく説明義務があります。

その一つが消費生活用製品安全法(消安法)ですが、ビルトイン式電気食器洗機、浴室用電気乾燥機、FF式石油温風暖房機、石油給湯機、石油ふろがま、屋内式ガス瞬間湯沸器(都市ガス用/プロパンガス用)、屋内式ガスふろがま(都市ガス用/プロパンガス用)という9つの特定保守製品のいずれかを設置した住宅を販売する住宅建築業者・不動産業者は次の2つの義務・責務があります。

- ・購入者に対し、所有者票に記載されている法定事項の説明の義務
- ・ユーザー登録（所有者票の投函）への協力の責務

http://www.meti.go.jp/product_safety/producer/shouan/07kaisei.html

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 不動産部会 》 ★☆☆

国土交通省社会資本整備審議会の不動産部会が昨年 12 月 25 日開催されました。賃貸住宅管理の適正化のための制度について次のような検討が行われました。

- ・住宅を対象とする賃貸住宅管理業の登録制度を導入する。
- ・国土交通大臣告示による登録制度とする。
- ・賃貸人・借借人それぞれの保護の観点からルールを定める。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16_hh_000032.html

★☆☆ 《 民間賃貸住宅部会 》 ★☆☆

国土交通省社会資本整備審議会の民間賃貸住宅部会が昨年 12 月 14 日開催されました。最終とりまとめに向けて次の点について検討が行われました。

- ・原状回復ガイドラインの見直し
- ・賃貸住宅標準契約書、標準管理委託契約書の見直し
- ・紛争の円滑な解決
- ・家賃債務保証業務の適正化について

http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/house02_sg_000068.html

★☆☆ 《 住宅版エコポイント 》 ★☆☆

昨年 12 月 8 日に閣議決定された「明日の安心と成長のための緊急経済対策」に盛り込まれた住宅版エコポイントについて、制度の概要が定められました。

ポイントの発行方法や還元方法等制度の詳細は、決まり次第、国土交通省から発表されます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000115.html

★☆☆ 《 平成 22 年度税制改正大綱 》 ★☆☆

不動産に関する主要な改正事項は、

- ・ 住宅取得資金に係る相続時精算課税制度の特例措置が 500→1500 万円に拡充
- ・ 新築住宅に対する固定資産税の減額措置の 2 年延長
- ・ 省エネ改修促進税制、バリアフリー改修促進税制の 3 年延長
- ・ 特定の居住用財産の買換え等の長期譲渡所得の課税の特例の 2 年延長
- ・ 長期優良住宅普及促進税制の延長
- ・ J リート、S P C の登録免許税の特例措置の延長

<http://www.cao.go.jp/zei-cho/index.html>

★☆☆ 《 フラット 3 5 金利引下げほか 》 ★☆☆

住宅金融支援機構は、「明日の安心と成長のための緊急経済対策」に盛り込まれた事項について、次のとおり実施します。

- ① 優良住宅取得支援制度（【フラット 3 5】S）における当初 10 年間の金利引下げ幅が 0.3%から 1.0%に拡大されました。
 - ② 一般の住宅ローン及び【フラット 3 5】との併せ融資を対象とした住宅融資保険の保険料率を 0.05%引き下げます。
- ①、②とも平成 22 年 12 月 30 日までの措置です。

http://www.jhf.go.jp/topics/h21/topics_20091224.html

- ③ 住宅金融支援機構の住宅ローンにより住宅を取得した人が所得の低下によって返済が困難となった場合に、所得が回復するまでの間融資住宅を賃貸し、その賃料収入により返済を継続することが可能になります。
- 平成 22 年 1 月中旬実施予定。

<http://www.jhf.go.jp/customer/hensai/enkatsu/index.html>

★☆☆ 《 返済猶予法 》 ★☆☆

金融機関が、中小企業や住宅ローンの借り手の申込みに対し、できる限り、貸付条件の変更等を行うよう努めることなどを内容とする、「中小企業者等に対する金融の円滑化を図るための臨時措置に関する法律（略称「中小企業金融円滑化法」、いわゆる「返済猶予法」）が施行されました。法律の内容は下記。

<http://www.fsa.go.jp/policy/chusho/enkatu.html>

また、これに関連する住宅金融支援機構の対応は下記。

<http://www.jhf.go.jp/customer/hensai/enkatsu/index.html>

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 空き家対策あれこれ 》 ★☆☆

全国で空き家が大きな問題となっており、各地で実情に応じてさまざまな取組みがなされています。

以下では、その中からいくつか紹介します。

[秋田県秋田市]

現在の市長は自宅から通勤しているため、市長公舎が空き家になっていましたが、保育所に改装して、今年4月に開所し、30人の子供を受け入れます。

[山形県鶴岡市、中心部で映画館]

空き店舗を利用した共同託児施設「つぼみ保育園」の開設に続き、旧繊維工場を活用し、5月に映画館のオープンを目指しています。

[栃木県足利市]

東の小京都と言われる足利市中心部もシャッター通り化が進んでいますが、最近、焼きそば店、カフェレストラン、ラーメン店、たいやき屋などを開業する若者が目立っています。

市では空き店舗情報を提供しています。

http://www.city.ashikaga.tochigi.jp/01_kakuka-page/04_sangyo-kankyo/01_syogyokan kou/syoukan_dokuji02aki_jouhou.htm

[東京都墨田区]

都と都歴史文化財団が実施している「東京文化発信プロジェクト」の一環として昔ながらの商店街や古い民家が密集する墨田区の墨東エリアで、既存の建物を利用したアート展「墨東まち見世 2009」が昨年12月9日まで開催されました。

[新潟県新潟市、空き店舗を利用して情報発信]

古町6番町商店振興組合などは空き店舗を利用して情報発信する「古町サテライト」をオープンさせました。

[長野県]

平成 22 年度から、空洞化した商店街の担い手を確保するため、希望者に月 17 万円の生活費や賃料を支給する「街なか創業塾設置事業」を行います。支給期間は 10 ヶ月で、店舗の改修費や資材の購入費用も負担します。

[愛知県田原市、「空き家・空き地バンク」設立]

約 90ha ある中心市街地では未活用の空き家・空き地が約 10ha あり、空洞化が進んでいることから今年 3 月に設立する予定です。

★☆☆ 《 住宅供給公社・土地開発公社の解散・見直し進む 》 ★☆☆

都道府県や市町村では、住宅供給（分譲・賃貸）や宅地、工場用地の分譲を行うため、住宅供給公社や土地開発公社を設立して運営していますが、売れ残り物件、累積債務などの問題を抱えているところが多く、

国（総務省）は今年度「第三セクター等改革推進債」を創設し、公社を解散したり業務の一部廃止を行う場合、地方公共団体が債務処理しやすくしました。

これを活用して各地の公社の解散や見直しが行われています。

最近の話題をいくつか紹介します。

[滋賀県]

昨年 11 月末に外郭団体と関連施設の見直し計画の原案を公表しました。

その中に県住宅供給公社の廃止が盛り込まれています。

http://www.pref.shiga.jp/gyokaku/gyouseikaikaku/plan_organization_institution.html

[神奈川県三浦市]

市土地開発公社の解散に向けて、昨年 12 月 1 日付けで「不動産活用課」を新設しました。

公社の解散手続きや、保有する土地の活用、売却などを担当します。

現在公社が保有する土地約 12ha を実勢価格で売却したり、企業に賃貸することも可能になります。

<http://www.city.miura.kanagawa.jp/hisho/press/2009/112601.html>

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 建築着工が14ヵ月ぶりに前年比プラス 》 ★☆☆

昨年11月の建築確認件数は43,890件で、前年同月比で5.5%のプラスでした。これは、平成20年9月以来です。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000140.html

★☆☆ 《 法人の土地取得増加、2003～2007年 》 ★☆☆

国土交通省の法人土地基本調査（2008年1月1日時点、速報）によれば、法人が過去5年間に取得した土地件数は22万件で、その前5年間より1万9千件増加しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000067.html

★☆☆ 《 建築物リフォーム・リニューアル工事受注額 》 ★☆☆

国土交通省の建築物リフォーム・リニューアル調査報告（平成20年度下半期受注分）によると、日本全国での平成20年度下半期受注高は4兆1,316億円で、そのうち住宅が1兆7,446億円、非住宅が2兆3,870億円となっています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000124.html

★☆☆ 《 リノベーション住宅推進協議会発足 》 ★☆☆

中古住宅の流通活性化に向け、住宅リノベーション事業者などが結集した「一般社団法人リノベーション住宅推進協議会」が7月2日に発足しました。これまでまちまちだった住宅リノベーション工事のメニューや品質をはじめ、検査・保証体制について一定の標準化を進め、「優良リノベーション住宅」として普及を図っていくこととしています。

<http://www.renovation.or.jp/>

★☆☆ 《 サブリース事業者協議会設立 》 ★☆☆

財団法人日本賃貸住宅管理協会（日管協）は、昨年12月14日、「サブリース事業者協議会」の設立総会を開催し、74社の会員をもって設立されました。会員のサブリース戸数の総計は125万戸（全国の賃貸住宅の約1割）になります。

<http://www.jpm.jp/topics/2009/1225-882.html>

◆◇◆ 判例速報 ◆◇◆

★☆☆ 《 建築中マンションの建築確認違法 》 ★☆☆

東京都新宿区の住宅跡地で建設中のマンションをめぐる訴訟で、最高裁は昨年12月17日区の建築確認は違法として建築確認を取り消した二審東京高裁判決を支持し、新宿区の上告を棄却しました。
完成間近のマンションが違法建築と確定されたものです。

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

—宅建業電子申請システムをご利用下さい！—

◆これからの宅建業免許や主任者登録の申請・届出はインターネットで!

◆特に費用はかかりません!

(申請に必要な登録免許税、免許手数料等やパソコン等のOA機器を準備していただく費用は別途必要になります。)

◆オフィスや自宅からの手続きで効率UP!

(原則、行政機関の窓口へ出向く必要がありません。)

◆ユーザーから業務の効率化ができたとの声!

(20年度満足度調査アンケートにて回答者の85%以上が「大いに効率化できた」「ある程度効率化できた」と回答。)

システムはこちら↓

<http://www.takken.mlit.go.jp>



★☆☆ 《 平成21年度第3回 住宅ローンアドバイザー養成講座 申込受付中! 》 ★☆☆

住宅ローンについてのリスクや正確な商品知識などをアドバイスする資格として、

(財)住宅金融普及協会が認定する「住宅ローンアドバイザー」制度があります。

現在今年度第3回講座(2月開催、全国37会場)の受講者の申込受付中です。

受講申込受付期間: 平成22年1月26日(火)まで

詳しくはこちら⇒<https://www.hlpa.or.jp/Seminar/index.aspx>

★☆☆ 《 長期優良住宅に関する技術講習会 》 ★☆☆

一般社団法人住宅性能評価・表示協会が長期優良住宅建築等計画に係る認定基準等の講習を実施し、住宅・建築関係事業者の技術力の向上を目指すものです。

<http://www.koushuukai.jp/>

◆◇◆ 今月の一冊 ◆◇◆

★☆☆ 《 8訂版不動産取引用語辞典 》 ★☆☆

監修 国土交通省不動産課

編著 当機構、不動産流通近代化センター、不動産証券化協会

定価 2,520円（本体 2,400円＋税 5%）

2009年10月16日発行

昭和61年初版発行以来、版を重ねて8訂版ができました。

営業、管理、建築設備、税金、不動産証券化など、不動産に関するさまざまな実務を
広範にサポートする約1,650件の用語を収録しました。

わかりやすく正確な説明文なので、手元において常時活用できます。

発行 財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。
